



Cahier des charges de cessions de terrain

Lots libres

Commune de YZEURE

ZAC « Parc Sainte Catherine »

INTRODUCTION

En application de l'article L 311 - 6 du Code de l'Urbanisme, le présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains s'applique à toutes cessions ou concessions d'usage de terrains **de la Zone d'Aménagement Concerté « Parc Sainte Catherine » à YZEURE.**

Les termes du Cahier des Charges de Cessions de Terrains « type » ont été approuvés par le conseil municipal du 17 septembre 2020.

Conformément à la Loi SRU, ce présent document est approuvé et signé par le Maire de YZEURE.

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit de la première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Le présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains, par le contenu de ses conditions particulières, vaut **accord du concédant** dès sa signature.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Article 1 – Précisions liminaires sur le CCCT	4
1.1 Etablissement du CCCT	4
1.2 Organisation du CCCT	4
1.3 Opposabilité du CCCT	4
1.4 Sens des termes employés	4
1.5 Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location	5
1.6 Substitution de co-contractant.....	5
Article 2 – Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués	5
Titre I – Encadrement réglementaire des futures constructions	5
Article 3 – Destination des constructions	5
Article 4 – Surface de plancher autorisée	5
Article 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales	6
Titre II – Encadrement contractuel des futurs aménagements et des constructions.....	6
Article 6 - Obligations à charge de l'aménageur de la zac.....	6
Article 7 - Garde et entretien	6
7.1 Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC.....	6
7.2 Garde, entretien, utilisation et police	7
7.3 Ouvrages réalisés par les constructeurs.....	7
7.4 Documentation.....	7
Article 8 - Urbanisme et architecture	7
8.1 Lien avec la ZAC	7
8.2 Lien avec le document local d'urbanisme	7
Article 9 - Bornage et clôture.....	8
9.1 Bornage	8
9.2 Clôtures et mitoyenneté.....	8
Article 10 - Desserte des terrains cédés ou loués	8
10.1 Limites des prestations et définition	8
10.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC.....	9
Article 11 - Branchements et canalisations	9
Article 16 - Etablissements des projets et coordination des travaux	10
16.1 Etablissement des projets	10
16.2 Coordination des travaux	10
Article 17 - Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs	10
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général.....	11
Article 18 - Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7.....	11
Article 19 - Usage des espaces libres, servitudes	11
19.1 Parties non construites.....	11
19.2 Servitude réciproque	11
19.3 Servitude de passage des réseaux.....	11
Article 20 - Tenue générale	11
Article 21 - Association syndicale des propriétaires.....	12
Sans objet.	12
Article 22 - Assurances	12
Article 23 - Modification du cahier des charges	12
Titre IV – Délais d'exécution et sanctions	12
Article 24 - Délai d'exécution.....	12

Article 25 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution.....	13
Article 26 - Sanctions à l'égard du constructeur	13
26.1 Dommages-intérêts.....	13
26.2 Résolution de la vente	13
26.3 Résiliation de l'acte de location.....	14
26.4 Frais et charges.....	14
Article 27 - Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués	14

1.1 Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 13 juillet 2018, passée en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de YZEURE a confié à la société assemblée, ici désigné sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Parc Sainte Catherine ».

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation d'établir un cahier des charges pour toute cession ou location d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC. Sur ce point, il convient de rappeler qu'un cahier des charges particulier doit être approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et par le préfet dans les autres cas.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en qualité de commercialisateur du lot.

1.2 Organisation du CCCT

Le présent cahier des charges est divisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les futures constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3 Opposabilité du CCCT

Le titre I contient des dispositions de portée réglementaire. De par leur nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur de la ZAC et l'utilisateur du lot. Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine, quant à lui, les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est fondé à se prévaloir des dispositions du troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4 Sens des termes employés

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot

acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.

- d'autre part, on désignera sous le vocable d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la société assemblée, chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5 Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6 Substitution de co-contractant

A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

ARTICLE 2 – PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 du code précité.

Les conditions particulières de la division se trouve en **annexe 3**. Elles valent accord du concédant.

Titre I – Encadrement réglementaire des futures constructions

ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, lequel participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC figurant au dossier de création.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est décrite dans l'accord du concédant en préambule du présent CCCT.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site, le présent cahier des charges fixe des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (annexe 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu).

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

Titre II – Encadrement contractuel des futurs aménagements et des constructions

CHAPITRE 1 - TERRAINS DESTINÉS À UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS À CHARGE DE L'AMÉNAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique cocontractante et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (annexe 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les **18 mois** de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

ARTICLE 7 - GARDE ET ENTRETIEN

7.1 Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2 Garde, entretien, utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, au concessionnaire ou l'association syndicale habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3 Ouvrages réalisés par les constructeurs

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4 Documentation

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

CHAPITRE 2 - TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS OU DONNÉS À BAIL

ARTICLE 8 - URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1 Lien avec la ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'aménageur de la ZAC.

8.2 Lien avec le document local d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

ARTICLE 9 - BORNAGE ET CLÔTURE

9.1 Bornage

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2 Clôtures et mitoyenneté

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

10.1 Limites des prestations et définition

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des limites de prestations générales qui figure en annexe 2 du présent CCCT. Si des prescriptions techniques particulières sont exigées, elles seront annéexées à l'acte de vente.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, ou du document en tenant lieu, et dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2 Sanctions à l'égard de l'aménageur de la ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

ARTICLE 11 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, etc, établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

L'intervention directe du constructeur ou de ses entreprises est interdite sur le domaine public, que ce soit avant ou après la remise des ouvrages publics à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires. Toute réalisation de branchement doit faire l'objet d'une demande écrite aux gestionnaires de réseaux concernés.

Les travaux compris entre le réseau public et la limite du domaine privé de l'acquéreur seront obligatoirement réalisés par une entreprise agréée par la collectivité compétente ou les sociétés concessionnaires.

Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Le constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le constructeur aura à sa charge la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité compétente ou les sociétés concessionnaires.

Branchement aux collecteurs d'assainissement

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages etc.), les eaux usées et les eaux résiduelles industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au pré-traitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif. Il est à noter que le constructeur devra adapter son projet en fonction des réseaux mis à sa disposition (vérification des altitudes de raccordements).

Le constructeur soumettra aux gestionnaires de réseaux concernés les plans de ces dispositifs de pré-traitement, avant tout commencement des travaux. Le gestionnaire donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitements seront à la charge de l'acquéreur.

Branchement aux réseaux divers

L'acquéreur aura à sa charge les frais de raccordements aux réseaux (électricité, eau potable, gaz, télécom,...), frais comprenant tous les travaux de branchements tels que spécifiés à l'annexe 2 du présent document. Les coffrets de comptage seront positionnés soit à l'entrée du lot, soit intégrés dans les maçonneries des constructions.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

16.1 Etablissement des projets

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'aménageur de la ZAC, et par la collectivité concédante, aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra établir ses projets en concertation avec l'aménageur de la ZAC et lui fournir l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC, le tout dans le délai précisé à l'article 24.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le PLU opposable, le cahier des limites de prestations générales, le cahier des prescriptions architecturales et urbanistiques et paysagères qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 24, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (annexe 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

16.2 Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

ARTICLE 17 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre ce dernier et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges de réparation aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance du constructeur ou des entrepreneurs intervenant pour son compte pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur de la ZAC, celui-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

19.1 Parties non construites

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie, etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites ainsi définies.

19.2 Servitude réciproque

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

19.3 Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes active et passive nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles, etc, telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GÉNÉRALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions.

ARTICLE 21 - ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIÉTAIRES

Sans objet.

ARTICLE 22 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 23 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 24 - DÉLAI D'EXÉCUTION

Le constructeur s'engage à :

- Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur de la ZAC son projet au stade de l'esquisse puis de l'APS, voire de l'APS modifié, ainsi que le dossier définitif de construction **un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire** ;

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur de la ZAC un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

- Déposer sa demande de permis de construire (ou de permis d'aménager dans le cas de constructions accessoires à un réaménagement du lot) dans un délai de **3 mois** à dater de la promesse de vente ou de location ;

Sauf stipulation contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **12 mois** à compter de la délivrance du permis de construire ;
- Avoir réalisé les constructions dans un délai de **24 mois** à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE 25 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS D'EXÉCUTION

Les délais fixés à l'article 24 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 26 - SANCTIONS À L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

26.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 24, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 15/100 (15 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

26.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 24 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.

- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

26.3 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

26.4 Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

ARTICLE 27 - VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

En cas d'intention de recourir à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Lu et approuvé

A , le

Le Maire

Annexe 1	Cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques.
Annexe 2	Cahier des limites de prestations générales.
Annexe 3	Conditions particulières de la division – Accord du concédant.

ANNEXE 1 - Cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES



Aménagement du Parc Sainte-Catherine à YZEURE



SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS	3
Objet du présent cahier des prescriptions	3
Dispositions générales	3
Cheminement des eaux pluviales	4
Typologies générales des parcelles	4
2. OCUPATION DES SOLS	6
Généralités	6
Parcelles individuelles	7
Parcelles individuelles groupées	7
Parcelles mixtes	7
3. ALIGNEMENT DU BÂTI	7
4. ACCÈS AUX PARCELLES	7
5. STATIONNEMENTS	8
Stationnements publics	8
Stationnements privés	8
6. BÂTI STRUCTURANT POUR LES ESPACES PUBLICS	9
Implantation du bâti par rapport à la place publique	9
Implantation du bâti par rapport aux voiries d'accès à l'opération	12
7. ESPACE VERTS ET PLANTATIONS DES ESPACES PUBLICS	14
Place publique	14
Stationnements publics :	14
8. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES PARCELLES INDIVIDUELLES	15
Volumétries	15
Matériaux	15
Toitures	15
Espaces verts et plantations	15
Clôtures	16

1. GÉNÉRALITÉS

Objet du présent cahier des prescriptions

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères consacré à l'aménagement du Parc Sainte-Catherine à Yzeure a pour objet de définir les règles s'appliquant aux futurs aménagements et constructions dans le périmètre de l'opération, en complément de celles imposées par le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Yzeure et les Orientations d'aménagements et de Programmation (OAP). Notamment pour la zone 1AUd1 qui inclut l'opération à laquelle il convient de se référer.

Le présent cahier des prescriptions apporte des précisions quant à l'organisation de la ZAC, la coordination des programmes, la constitution du cadre bâti et la prise en compte des emprises publiques. Il est indissociable des documents graphiques qui définissent notamment les règles d'implantation visant à favoriser la cohérence de l'ensemble de l'opération.

Dispositions générales

L'opération du parc Sainte-Catherine est destinée à un développement mixte, qui accueille l'implantation de nouveaux résidents au sein du quartier et permet la mixité des fonctions avec le développement de commerces de proximité.

Elle fait l'objet d'une organisation générale traduite sous forme de plan de masse dont l'ensemble sera réalisé progressivement par phases et tranches.

L'urbanisation de la ZAC se développe par phase depuis le sud vers le nord. Chaque phase, regroupée par tranche, permet la création de diverses typologies de constructions (ilots libres, individuels, groupés et intermédiaires) pour répondre à la mixité souhaitée.

La première phase se situe au sud de l'opération pour mieux se greffer au tissu bâti existant du quartier. Cette tranche d'aménagement permet :

- De traiter l'entrée sud de cette nouvelle opération depuis le rond de la RD493 et de la RD194,
- De plus, elle permet de créer dès à présent les ouvrages de rétention des eaux pluviales nécessaires pour la ZAC et des secteurs voisins.

La deuxième phase est constituée se situe dans la zone centrale traversant de l'est à l'ouest. Elle permet de :

- Réaliser des éléments structurants à moyen terme comme des parkings et la place centrale.
- Finaliser le périmètre de la Zac en raccordant l'opération du secteur au bâti existant.



Cheminement des eaux pluviales

La conception du réseau public d'eau pluviale de l'opération du parc Sainte-Catherine repose sur la collecte et le transport des eaux pluviales jusqu'aux bassins de stockage. Deux bassins de stockage des eaux pluviales seront installés dans la coulée verte transversale et un bassin sera installé au sud du parc.

Le réseau des eaux pluviales est composé de noues de collecte des eaux pluviales de ruissellement, le long des voies principales de l'opération et d'un réseau sous les voiries pour la collecte des eaux pluviales venant des lots privés et des voiries non équipées de noues.

Typologies générales des parcelles

Le programme du Parc consiste à créer un tissu urbain principalement voué à l'habitat, composé par ailleurs d'activités tertiaires, commerciales ou de services, d'équipements de quartier intégrés dans l'aménagement d'espaces publics végétalisés.

Le programme prévoit un volet social important avec la volonté d'associer différentes formes de logements pour favoriser la mixité sociale intergénérationnelle. Ainsi, on trouve :

- De l'habitat à caractère individuel, qui correspond à la plus grande part du programme,
- Des lots libres (représentant plus d'1/3 du nombre de logements) dont la demande reste forte,
- De l'habitat groupé (logements individuels accolés), forme adaptée à la cible des ménages avec enfants,
- Des logements locatifs sociaux pour répondre aux obligations de la loi SRU,
- Des logements intermédiaires adaptés aux seniors et jeunes contribuant à la structuration des pôles de vie du quartier.
- La possibilité d'accueillir quelques commerces et services en RDC du bâti au sud de la ZAC et en son centre contribuera à l'animation et à l'appropriation du quartier par les habitants.

La future ZAC permettra de proposer :

- Environ 90 lots libres de 500 m² de moyenne, représentant 64 000 m² cessibles,
- Environ 160 logements individuels groupés représentant 43 000 m² cessibles (soit environ 250m²/logement),
- Environ 150 logements intermédiaires représentant 12 700 m² cessibles (soit environ 125m²/logement).
- La possibilité de créer des commerces ou services de proximité, pour une surface de plancher d'environ 1500m², en pied de certaines opérations de logements intermédiaires.

Soit environ 400 logements représentant une surface cessible de 12 ha d'une douzaine d'hectares. Cette surface sera affinée lorsque les études opérationnelles seront suffisamment avancées.

Cette programmation sera susceptible d'évoluer dans le temps, et en fonction des éléments conjoncturels, notamment le marché de l'habitat. Le découpage des lots tel qu'il est envisagé, favorise leur polyvalence et permet d'accueillir différents programmes : lots libres, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire.

Le plan général d'aménagement est le suivant. Il est susceptible d'évoluer dans le temps :



Figure 1 Plan de l'organisation générale des îlots

2. OCUPATION DES SOLS

Généralités

Chaque parcelle est décomposée en zones dont les affectations orientent l'organisation générale de la parcelle. Ainsi on distinguera :

- Une zone de retrait de 10m obligatoire par rapport aux voies RD194 et RD 493,
- Un traitement d'aménagement paysager linéaire d'accompagnement de la RD194 et la 493,
- Un linéaire d'alignement obligatoire pour les constructions est précisé orientant les façades principales le long de la voie publique.
- Un polygone d'implantation des constructions résultant des surfaces non affectées par les zones de retrait ou les polygones à définir à continuation :



Figure 2 Plan de l'organisation général des parcelles

Parcelles individuelles

Des zones de retrait obligatoire définies notamment par le PLU sont à prévoir en ce qui concerne :

- la distance de recul de 5 mètres par rapport aux voies, avec alignement des façades,
- la distance de 3 mètres minimum pour les limites séparatives si l'alignement en limite séparative n'est pas souhaité.

Parcelles individuelles groupées

- Des zones de retrait obligatoire, définies notamment par le PLU en ce qui concerne la distance de recul de 5 mètres par rapport aux voies,

Parcelles mixtes

- L'alignement sur la voie publique est possible tout en assurant la structuration de l'espace public.

3. ALIGNEMENT DU BÂTI

L'alignement du bâti sera assuré sur la voie publique tout en respectant les prescriptions du PLU et en gardant une harmonie architecturale.

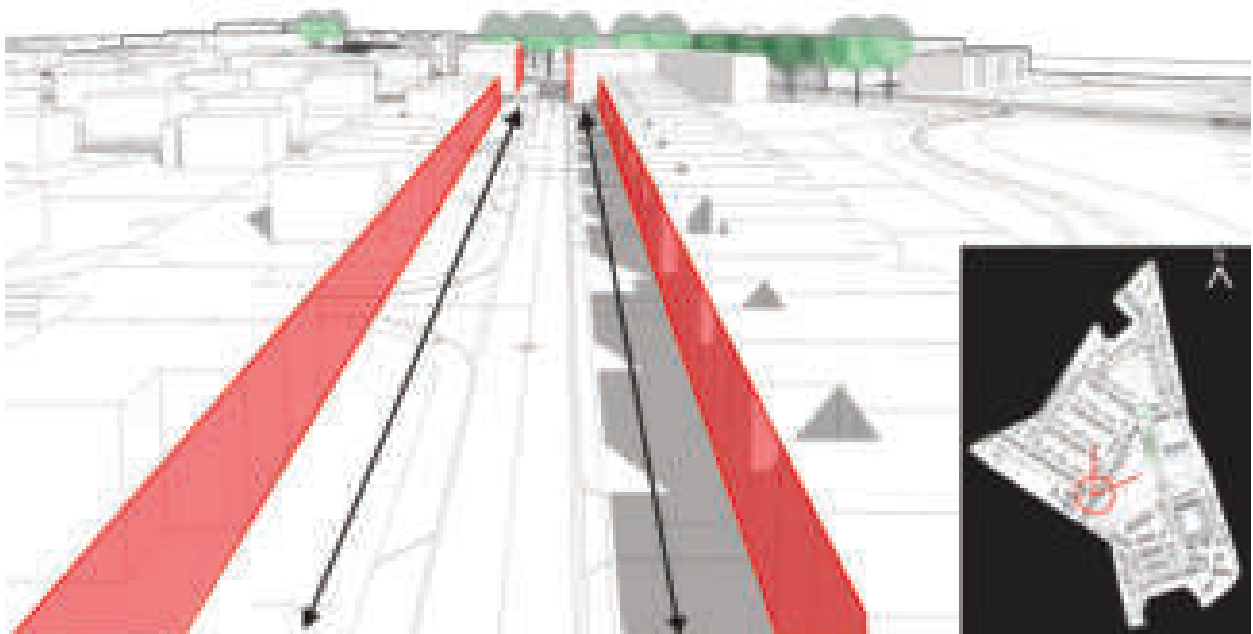


Figure 3 Alignement des parcelles

4. ACCÈS AUX PARCELLES

L'accès aux parcelles sera assuré par une entrée charretière pour le cas des parcelles de logements individuels et au minimum d'une entrée pour les parcelles des logements individuels groupés et des parcelles mixtes. A cet effet il est prévu l'implantation d'un polygone pour les entrées charretières de 5m de large x 5m de profondeur (dimensions minimales), qui doit rester ouvert sur l'espace public.

Pour les parcelles des logements individuels et des logements individuels groupés ce polygone se situe dans la bande de retrait de 5m par rapport à la voie publique. Il correspond à la » place du midi » des véhicules (stationnement extérieur en complément d'un éventuel garage).

Dans le cas des parcelles de logements individuels groupés et d'usage mixte, il doit permettre l'accès des véhicules à la zone de stationnement prévu pour chaque opération.

5. STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules sera quantitativement et qualitativement organisé conformément aux dispositions du PLU.

Le stationnement le long des voies publiques sera limité et au profit du stationnement compris dans chaque parcelle ou dans les parcs de stationnement public prévus dans la ZAC.

Stationnements publics

Les stationnements publics ont pour objectif d'éviter un stationnement diffus et anarchique dans l'espace public. Ils accueilleront en plus des véhicules automobiles, les deux roues motorisées, les vélos et trottinettes afin de répondre à la mixité des modes de déplacement.

Ils se localisent, l'un dans la partie nord de l'intervention et l'autre à proximité de la place centrale de l'opération. D'autres parcs de stationnement pourront être étudiés en fonction des besoins et des opportunités, notamment sur la première phase au sud de la ZAC.

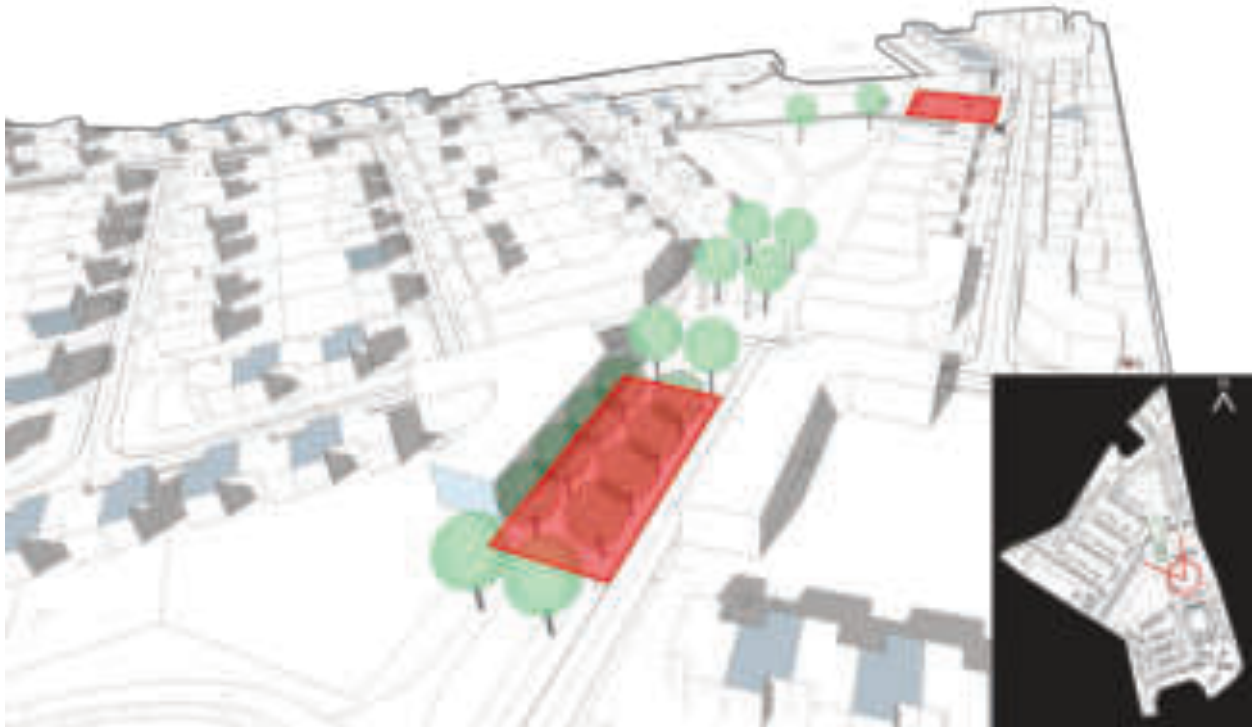


Figure 4 Localisation des stationnements publics

Stationnements privés

Les parcelles individuelles des aires de stationnement pour véhicules légers seront aménagées soit dans la bande de retrait située entre la voie de desserte principale et la zone constructible, soit dans le polygone d'implantation principal de la construction.

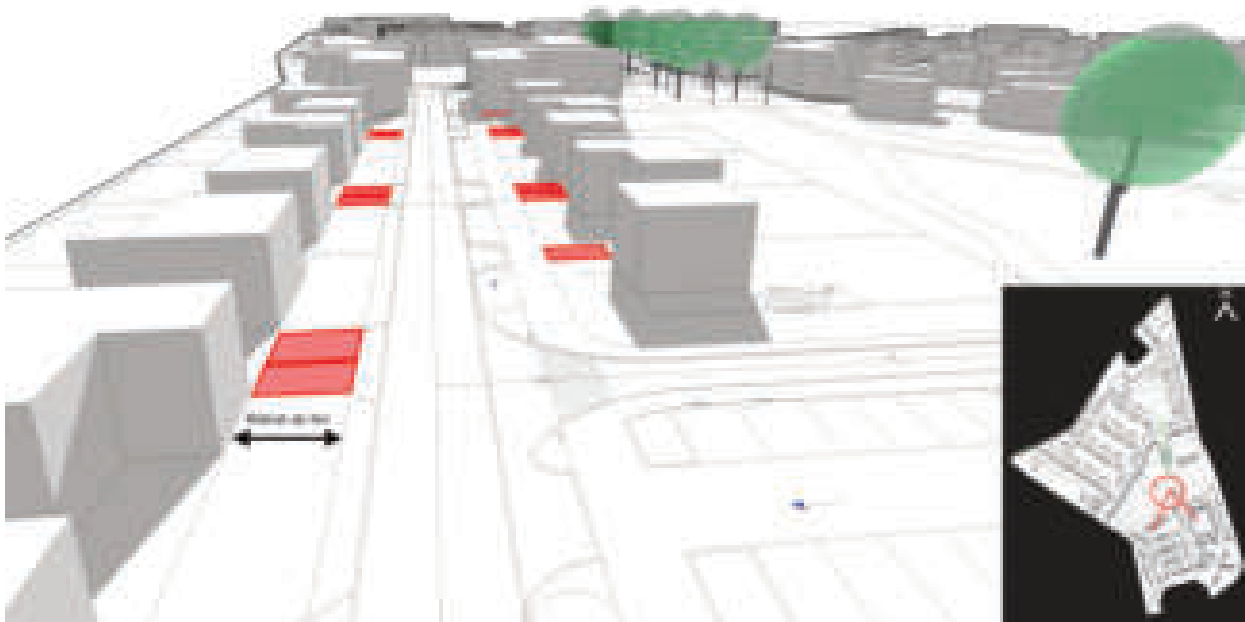


Figure 5 Places des stationnements midi des parcelles individuelles

Pour les parcelles individuelles groupées et les parcelles à programme mixte, les poches de stationnement seront localisées à l'intérieur de la parcelle.

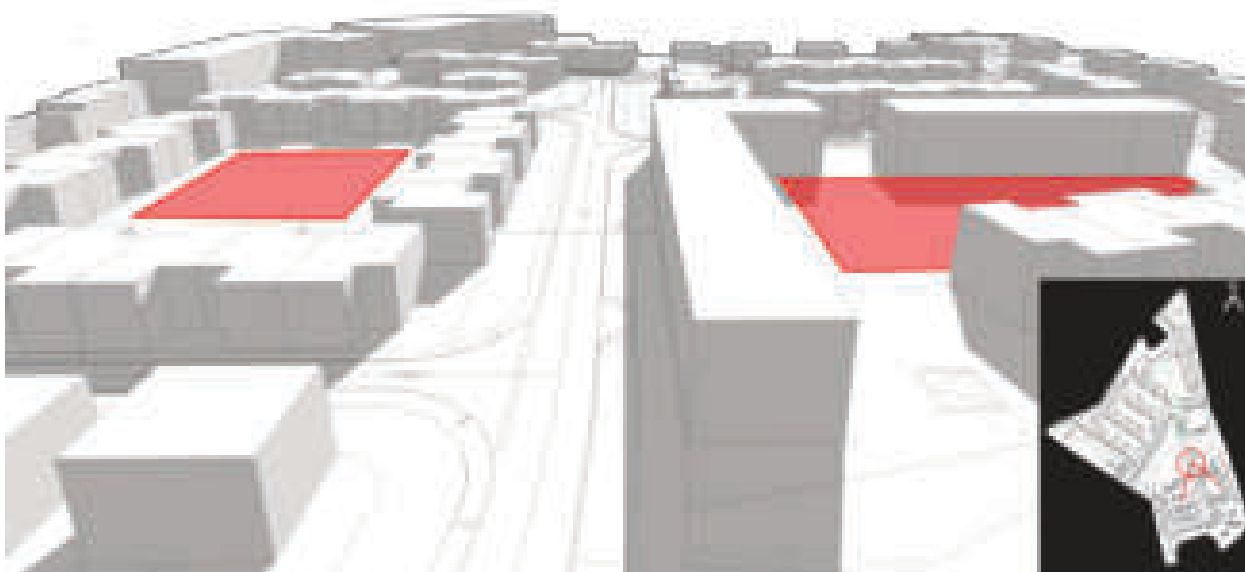


Figure 6 Place des stationnements pour les parcelles individuelles groupées et les parcelles à programme mixte

6. BÂTI STRUCTURANT POUR LES ESPACES PUBLICS

Implantation du bâti par rapport à la place publique

Un front bâti des parcelles adjacentes à la place centrale sera assuré pour encadrer et structurer cet espace public. Dans le cas d'une éventuelle interruption de l'alignement du bâti, celui-ci devra être remplacé par un traitement qualitatif des limites de la parcelle sur le domaine public. On évitera en tout cas l'effet « d'arrière cour » ou fond de parcelle.

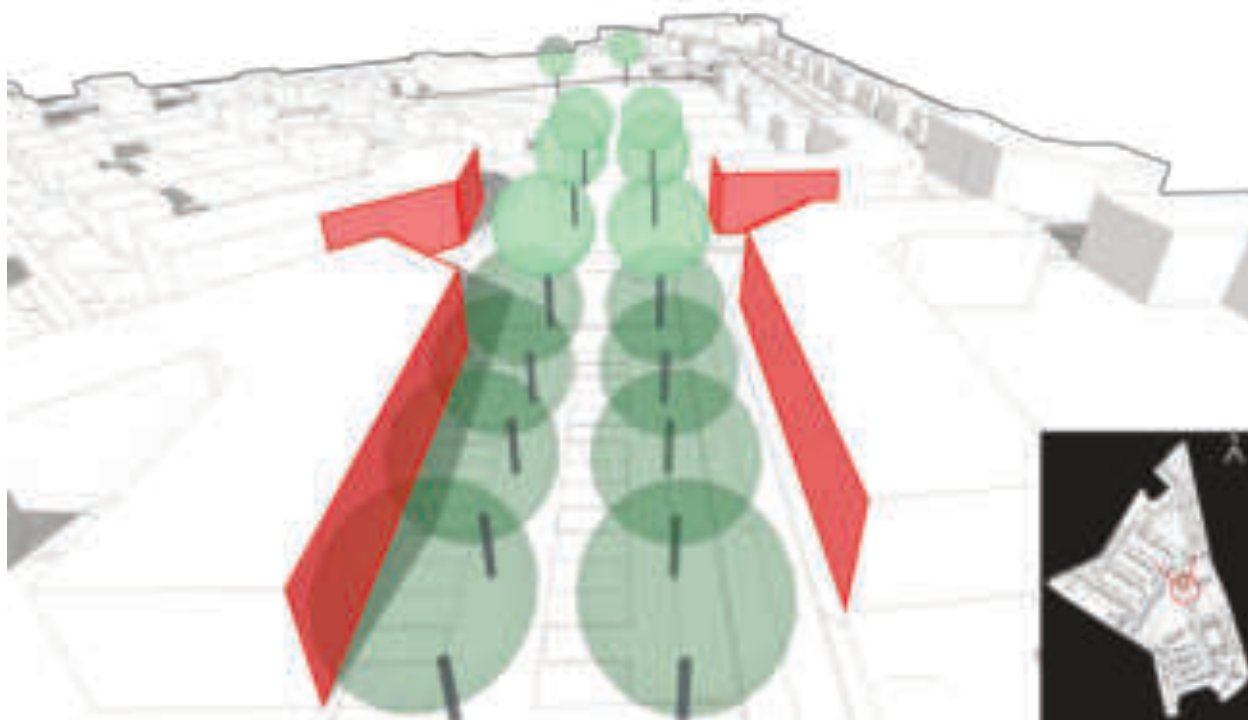


Figure 7 Signalisation du front bâti encadrant la place centrale



Figure 8 Plan d'encadrement de la place centrale de l'opération

Implantation du bâti par rapport aux voiries d'accès à l'opération

Les parcelles qui marquent l'entrée de l'opération depuis la RN493 devront assurer le marquage des angles visuels depuis les voies d'accès par des constructions qui s'alignent au découpage parcellaire.



Figure 9 Plan de l'accompagnement des entrées du Parc

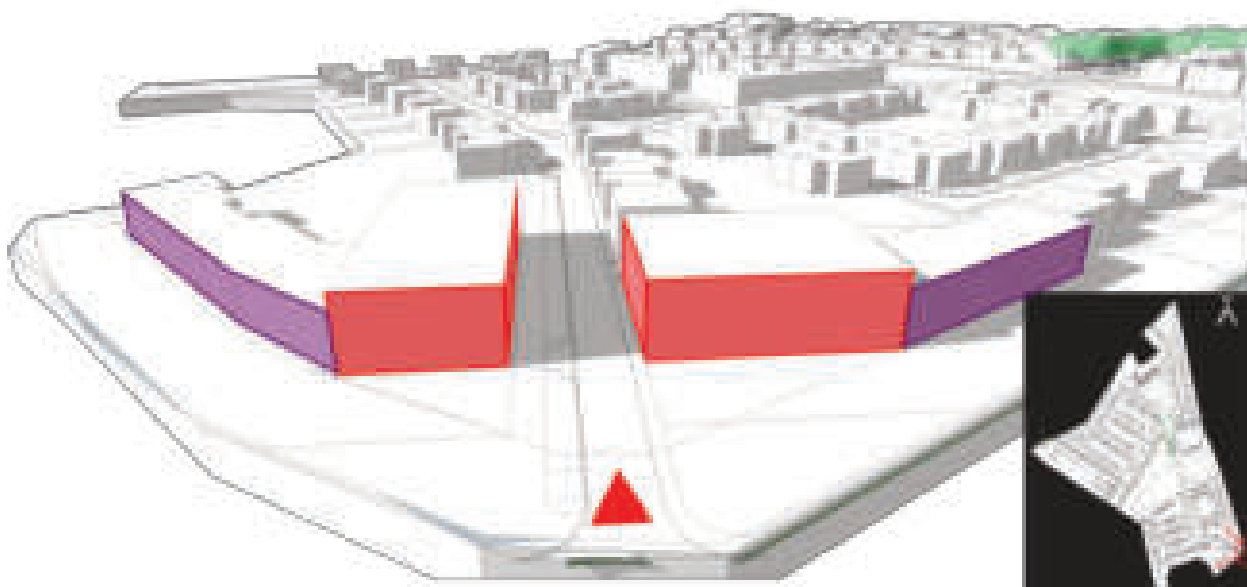


Figure 10 Entrée sud au Parc depuis le rondpoint de la RD493

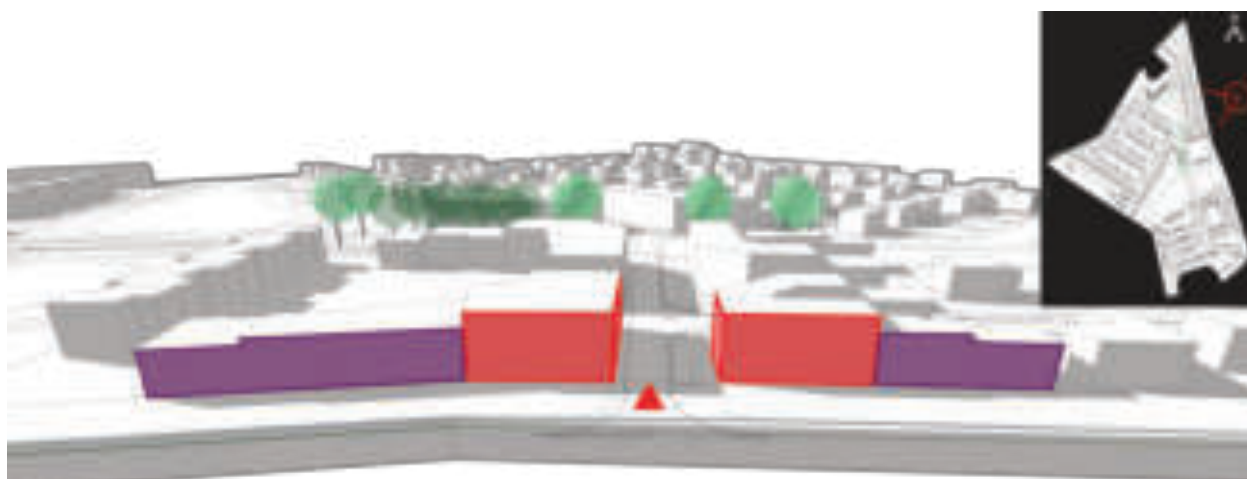


Figure 11 Entrée est au parc depuis la RD493



Figure 12 Entrée nord au parc depuis la RD494

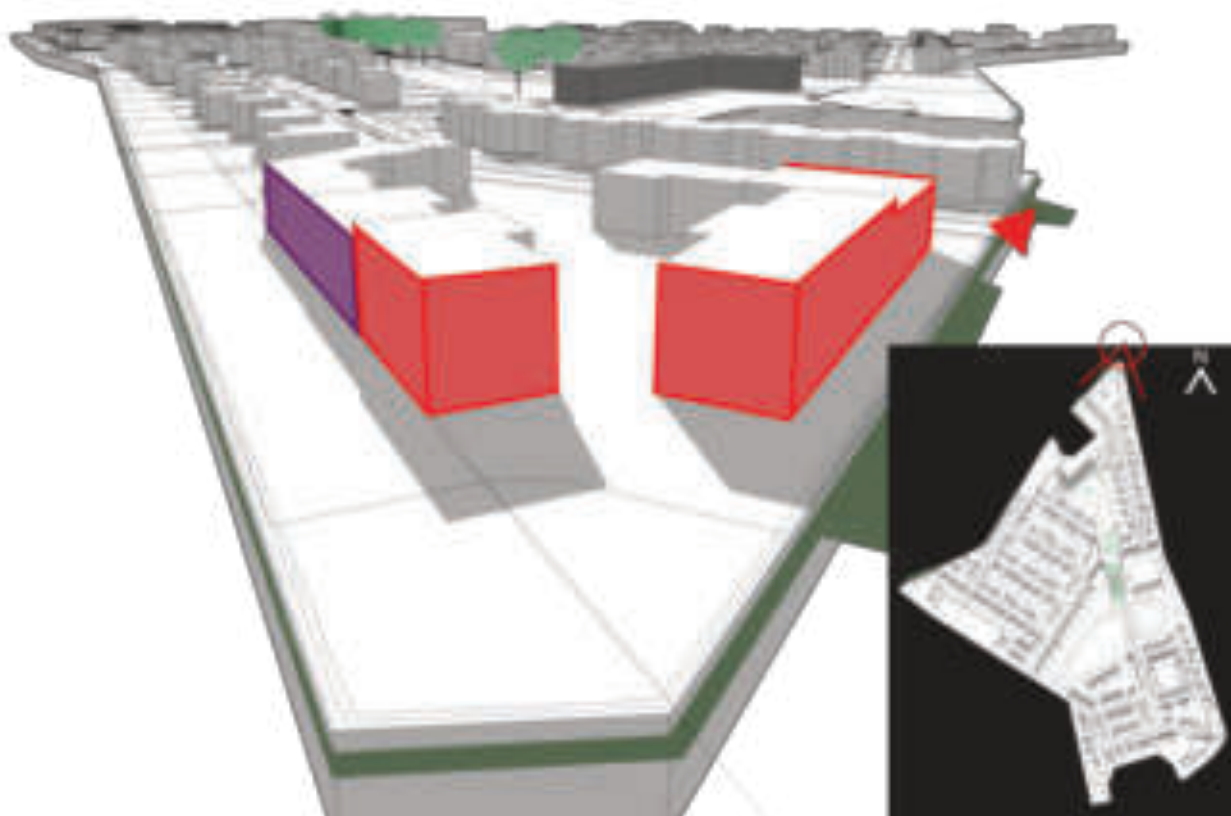


Figure 13 Vue nord de l'angle entre la RD494 et la RD493

7. ESPACE VERTS ET PLANTATIONS DES ESPACES PUBLICS

Place publique

La structuration de la végétation sous forme d'alignements d'arbres, de plates-bandes, est privilégié en son centre, pour progressivement se déstructurer à l'approche des espaces paysagers largement ouverts situés au Sud et au Nord

Stationnements publics :

- Les aires de stationnement regroupant plus de 10 véhicules devront être plantées d'arbres de haute tige à compter au minimum d'un arbre pour 200m² d'aires de stationnement aménagées (place et circulations comprises).

Les espaces verts pourront être utilisés pour l'infiltration des eaux pluviales en fonction de l'étude fournie par le pétitionnaire.

8. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DES PARCELLES INDIVIDUELLES

Volumétries

Les bâtiments auront une volumétrie intégrée aux polygones d'implantation autorisés, tenant compte des alignements obligatoires. La hauteur des bâtiments sera conforme aux dispositions du PLU.

Les équipements techniques devront être intégrés à la conception volumétrique du bâtiment. (ex : pompes à chaleur, panneaux solaires, ...)

Les volumes des bâtiments participeront à dissimuler les aires de stockage autorisés dans le polygone d'implantation principal des constructions.

Matériaux

Les matériaux seront choisis en raison de leur pérennité et de leur capacité à être facilement nettoyés.

Pour l'ensemble des constructions, la conception des façades devra rechercher un aspect harmonieux. De même que la nature des matériaux, le nombre de couleurs devra être limité (couleurs de menuiseries, couleurs de revêtements de façade, couleur de toitures...). Un changement de couleur pour un même matériau sur une même façade ne sera autorisé que s'il participe à affirmer le parti architectural de la construction.

D'une manière générale, les enduits, parements ou bardages de teintes foncées et les couleurs primaires vives seront proscrits. Il convient d'utiliser des matériaux de teintes naturelles claires.

Toitures

Les toitures devront permettre une intégration visuelle des équipements techniques.

Lorsqu'il s'agit de toitures-terrasses, les équipements techniques devront être dissimulés :

- soit derrière un acrotère de hauteur suffisante pour cacher la vue du matériel,
- soit dans un volume fermé traité en cohérence avec la volumétrie générale du bâtiment.

Lorsqu'il s'agit de toitures en pentes, les équipements techniques devront être intégrés au volume des toitures. L'utilisation de tuiles mécaniques à côte plate, type ALPHA 10, est fortement conseillée, du type 10 à 20 u/m². La tuile bouronnaise du type 36 u/m² peut également être employée. Les tuiles canal sont interdites.

Espaces verts et plantations

Bande végétale :

- Les haies situées dans la bande végétale en bordure d'espace public de la voie de desserte principale, auront une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres.
- En limites séparatives, les végétaux pourront être plantés à moins de deux mètres de la clôture séparative si les plantes ont une hauteur inférieure à deux mètres à terme.
- En revanche, elles seront implantées avec un recul de 2 mètres minimum de la clôture si les végétaux ont une hauteur égale ou supérieure à 2 mètres à terme.
- Pour la constitution des haies, les essences conseillées sont à choisir dans une gamme de végétaux d'essences locales, et privilégier la biodiversité. La plantation de conifères est interdite.

Clôtures

Les clôtures en alignement de voie ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en limite sur rue seront constituées soit d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres soit d'un dispositif de clôture (par exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 mètre.

Cependant, à proximité de l'entrée principale de la parcelle, en limites des dégagements réservés aux espaces d'entrées charretières ouverts sur l'espace public, et pour des raisons techniques et de limitation des accès, les clôtures pourront être constituées de murets d'une hauteur de 1,50 mètre maximum, dans une limite de 2 mètres de part et d'autre du portillon ou du portail.

Les portails et les portillons d'accès seront de forme simple. Ils seront constitués de barreaudages, ou de remplissages préservant une continuité visuelle. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre. Leur couleur devra être choisie soit en rappel de la teinte du bâtiment principal, soit en rappel des autres éléments de clôture.

Les clôtures des parcelles en limites mitoyennes devront être intégrées aux aménagements paysagers. À cette fin, il est prescrit :

- soit l'emploi de clôtures à mailles rigides, de teinte uniforme (potelets et panneaux) qui s'intègre aux teintes dominantes du paysage environnant (vert sombre, brun). Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale,
- soit la plantation d'une simple haie végétale, constituée d'essences locales.

Les éventuels soubassements maçonnés seront limités à 0,40 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les coffrets techniques d'électricité et de gaz devront être intégrés dans un muret maçonné, ou un habillage global en tôle d'acier laqué. Les boîtes aux lettres seront, soit intégrées à la conception de ces murets, soit intégrées à l'architecture des constructions.

Traitement des limites sur la RD 193 et RD493

Le traitement des limites donnant sur la RD 193 et RD 493 devront respecter les préconisations suivantes :

- Un muret maçonné compris entre 40 cm et 80 cm de hauteur par rapport au terrain naturel ;
- Une clôture pourra être implantée sur le dessus du muret de type grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein ;
- La hauteur totale du dispositif ne pourra dépasser 1.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;
- Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 2m ;



Figure 14 Signalisation des prescriptions de l'occupation de sols des parcelle individuelles



Figure 15 Vue 3D des prescriptions des parcelles individuelles avec l'entrée piéton à côté de l'accès charretière





Figure 18 Vue aérienne du projet avec signalisation des retraits

ANNEXE 2 - Cahier des limites de prestations générales

Nature des ouvrages	À la charge de l'aménageur de la ZAC	À la charge de l'acquéreur et/ou du constructeur
Terrassements	Tous travaux de mise en état des sols et terrassements nécessaires à la réalisation des voies et espaces libres du domaine public	Débroussaillage. Décapage des terres végétales. Terrassements (déblais remblais) nécessaires à la réalisation du projet d'habitation, en particulier : - Évacuation des terres jusqu'aux décharges publiques, - Remblaiement jusqu'à la cote "sol fini" arrêtée en accord avec le Lotisseur.
Clôtures	Néant.	Clôture des chantiers. Clôture des lots selon les prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC et réalisée dans l'année qui suit la construction des ensembles d'habitation.
Voirie	La totalité des travaux de la voirie de desserte jusqu'à la limite des parcelles privatives.	Aménagement intérieur des parcelles privatives et des accès à la voirie publique.
Assainissement Eaux pluviales et Eaux usées	Réseau général public. Le raccordement des constructions enterrées n'est pas prévu.	Tous travaux de branchement à l'intérieur de la parcelle à partir du regard laissé en attente en limite de propriété.
Eau potable	Réseau général public.	Tous travaux de branchement à l'intérieur de la propriété depuis la canalisation laissée en attente y compris compteur. L'Acquéreur fera sa demande de mise en service auprès de MOULINS COMMUNAUTÉ.
Électricité	Réseau général public + coffret en domaine privé.	L'Acquéreur fera sa demande à ENEDIS avant tout commencement d'exécution et supportera les frais correspondants, notamment : - travaux de branchement depuis la construction jusqu'au coffret installé par ENEDIS, - comptage électrique.
Gaz	Réseau général public + coffret en domaine privé.	L'Acquéreur fera sa demande à GRDF avant tout commencement d'exécution et supportera les frais correspondants, notamment : - travaux de branchement depuis la construction jusqu'au coffret installé par le GRDF, - comptage gaz.
Téléphone	Réseau général public + attentes en domaine privé.	L'Acquéreur fera sa demande de raccordement à ORANGE et supportera les frais correspondants notamment : - travaux de branchement en génie civil, - taxe de raccordement.
Espaces verts	Réalisés dans le cadre de la ZAC	Tous travaux d'aménagement à l'intérieur de la parcelle.
Éclairage public	Réseau d'éclairage des voies et espaces libres et plantés du domaine public	Tous travaux d'aménagement à l'intérieur de la parcelle.
Travaux de géomètre	Bornage du terrain. Remise du plan de bornage à l'Acquéreur.	Bornage contradictoire. Conservation des bornes. Implantation des constructions.

ANNEXE 3 – Conditions particulières de la division – Accord du concédant

Opération : Zone d'Aménagement Concerté « Parc Sainte Catherine » à YZEURE
Concédant : Commune de YZEURE
Concessionnaire : **assemblia**

Acquéreur :

«Acquéreur»
«Adresse_1»
«Adresse_2»
«Code_Postal» «VILLE»

Identification cadastrale :

Commune de YZEURE

Section : «Réf»

Parcelle(s) : Lot n°«Lot»

définie sur plans annexés

Conditions de la cession :

Surface du terrain : «Surface» m²

Surface de plancher : «SHON» m²

Prix de vente / m² : «Prix_m» /m²

Prix de vente : «Prix_nb» €

À
le

Pour la commune,
valant accord du concédant,
le _____,
le Maire